



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

### **LEI COMPLEMENTAR Nº 337 DE 21 DE OUTUBRO DE 2019**

Regulamenta e disciplina as ações, procedimentos e instrumentos urbanísticos para a regularização fundiária sustentável no âmbito do município de Suzano, e dá outras providências.

(**Autoria:** Executivo Municipal)

Projeto de Lei Complementar nº 010/2019)

O **PREFEITO MUNICIPAL DE SUZANO**, Estado de São Paulo, usando das atribuições legais que lhes são conferidas;

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Suzano aprova e ele promulga a seguinte Lei Complementar:

#### **Capítulo I**

#### **Das Disposições Gerais**

**Art. 1º.** A presente Lei regulamenta e disciplina as ações, procedimentos e instrumentos urbanísticos de regularização fundiária sustentável, no âmbito do Município de Suzano, de acordo com o estabelecido na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e nas diretrizes constantes do Plano Diretor do Município, conforme Lei Complementar Municipal nº 312, de 22 de dezembro de 2017 e nos princípios estabelecidos pelo Art. 182 e seguintes da Constituição Federal.

**Art. 2º.** O Município de Suzano adotará as normas gerais e procedimentos administrativos instituídos pela legislação federal de modo a viabilizar a Regularização Fundiária Urbana – REURB, objetivando medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

§ 1º. Os núcleos urbanos irregulares a serem objeto de REURB, em quaisquer de suas modalidades, devem observar os preceitos no disposto no Art. 182 da Constituição Federal, e prova de sua existência até 22 de dezembro de 2016.

§ 2º. Não serão passíveis de regularização os núcleos urbanos informais, ou a parte deles, que apresentem quaisquer das seguintes situações:

**I** - localizados em terrenos que apresentem material nocivo à saúde pública, até ocorrer eliminação do risco de contaminação;

**II** - localizados em áreas onde os condicionantes geotécnicos e hidrodinâmicos comprometam a viabilidade de sua ocupação e ou potencializem os riscos às ocupações próximas, salvo se realizadas ações prévias voltadas a efetiva mitigação dos riscos ali existentes, devidamente aprovadas;

**III** - localizados em áreas em que as características físicas e ou edificações atuais apresentem condição de insalubridade salvo se realizadas ações prévias voltadas a efetiva adequação do assentamento aos padrões mínimos de salubridade, devidamente aprovadas.

#### **Seção I**

#### **Das Definições**

**Art. 3º.** Para fins desta Lei, consideram-se:

**I** - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

**II** - núcleo urbano informal: assentamento humano clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

**III** - núcleo urbano informal consolidado: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare, com acesso por malha viária implantada e que seja servida por, no mínimo, 2 (dois) dos equipamentos de infraestrutura urbana citados no inciso XI;

**IV** - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, com o fim de realizar a averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

**V** - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

**VI** - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, por meio do qual é reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB e são identificados seus ocupantes, o tempo da ocupação e a natureza da posse;

**VII** - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

**VIII** - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais;

**IX** - população de baixa renda: grupo familiar com renda inferior a um salário mínimo per capita;

**X** - ZEIS – As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) constituem-se como porções do território do Município destinadas prioritariamente a recuperação urbanística; a regularização fundiária; e, a produção de Habitação de Interesse Social – HIS ou Habitação de Mercado Popular – HMP, conforme estabelecido no Plano Diretor do Município;

**XI** - infraestrutura básica:

- a) drenagem de águas pluviais;
- b) esgotamento sanitário;
- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;
- f) abertura de vias de circulação.

**XII** - área urbana: parcela do território, contínua ou não, assim definida nos termos do Art. 48 da Lei Complementar Municipal nº 312, de 22 de dezembro de 2017 (Plano Diretor Municipal);

**XIII** - Lei da APRM-ATC – conjunto de normas e disposições da Lei Estadual nº 15.913/2015 que estabelecem regramento específico para parcela do território do município considerada como Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRM-ATC.

## Seção II

### Das Diretrizes da Regularização Fundiária

**Art. 4º.** A regularização fundiária observará as seguintes diretrizes:

**I** - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

**II** - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

**III** - participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

**IV** - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

**V** - concessão de quaisquer títulos preferencialmente em nome da mulher.

**Art. 5º.** A aprovação municipal da REURB corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e urbanístico, bem como, à aprovação ambiental, na forma dos estudos técnicos que garantam as melhorias ambientais em relação a situação de ocupação informal anterior.

**§ 1º.** O Poder Executivo constituirá grupo de trabalho, por ato próprio, no âmbito da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, que regularmente examinará os processos de regularização fundiária, constituído por profissionais com atribuição técnica específica para análise e aprovação dos estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, independentemente da existência de convênio com os Estados ou a União.

**§ 2º.** Os estudos técnicos mencionados no parágrafo anterior deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, de acordo com o estabelecido na carta de diretrizes emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

§ 3º. Os estudos técnicos citados no § 1º deverão compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária deverão observar, conforme o caso, os arts. 64 ou 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, contendo no mínimo, os seguintes elementos:

**I** - caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

**II** - especificação dos sistemas de saneamento ambiental;

**III** - proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações, caso seja necessário;

**IV** - proposta de recuperação de áreas degradadas;

**V** - comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental;

**VI** - comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;

**VII** - garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso; e,

**VIII** - avaliação dos impactos ambientais da intervenção e proposta de ações voltadas a mitigação e compensação dos impactos significantes.

§ 4º. Os estudos técnicos acima referidos aplicam-se a todas as hipóteses de regularização.

**Art. 6º.** A REURB compreende 2 (duas) modalidades:

**I** - REURB de Interesse Social (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

**II** - REURB de Interesse Específico (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

**Art. 7º.** Os parâmetros urbanísticos, dimensões de áreas destinadas ao uso público e ao tamanho dos lotes, nos casos de REURB, serão considerados:

**I** - REURB-S – serão definidos caso a caso mediante elaboração dos estudos técnicos mencionados no Art. 5º desta Lei Complementar observadas as leis estaduais e ambientais incidentes;

**II** - REURB-E – serão adotados os parâmetros das leis urbanísticas municipais e estaduais e ambientais e caso não comportem serão objeto de compensação urbanística e ambiental.

§ 1º. Para caracterização das hipóteses acima, será admitido o uso misto de atividades, ou predominantemente residencial, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§ 2º. A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

### Seção III

#### Da Competência para Promover a Regularização Fundiária Sustentável

**Art. 8º.** No âmbito do Município de Suzano ficará a cargo da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação a responsabilidade de adoção de medidas administrativas e a legitimidade para a REURB.

§ 1º. Município admitirá, nos termos da legislação federal, como legitimados para requerer a REURB:

**I** - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

**II** - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

**III** - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

**IV** - o Ministério Público.

§ 2º. Os legitimados poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§ 3º. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 4º. O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

§ 5º. O Município poderá, nos casos em que a regularização for promovida pelos legitimados mencionados no inciso I, II e III, tomar, de ofício, todas as medidas necessárias à regularização quando estes deixarem de atender às exigências técnicas e prazos estipulados nesta Lei e na sua regulamentação.

**Art. 9º.** O Município poderá, no caso de realizar despesas para os atos de regularização fundiária e/ou realização de obras de infraestrutura, buscar o ressarcimento do valor dispendido, dos proprietários dos imóveis, dos loteadores ou dos beneficiários da regularização.

§ 1º. O Município poderá elaborar os projetos necessários à implantação da infraestrutura básica prevista neste artigo.

§ 2º. O disposto no *caput* deste artigo não se aplica às hipóteses em que o loteador ou proprietário da área seja condenado a regularizá-la em ação judicial ou em que estes tenham firmado termo de compromisso de regularização no processo administrativo de regularização fundiária, resguardado o direito da municipalidade de, posteriormente, buscar o ressarcimento dos valores despendidos.

## Capítulo II

### Do Processo Administrativo

**Art. 10.** Quaisquer dos legitimados para requerer a REURB, antes de protocolizar o pedido, deverão solicitar junto a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação um pedido de diretrizes com os parâmetros para elaboração dos projetos de regularização fundiária e urbanísticos.

**Art. 11.** Recebido o pedido de diretrizes, será encaminhado para as Secretarias de Meio Ambiente, Manutenção e Serviços Urbanos e Transportes e Mobilidade Urbana, que formularão os parâmetros do projeto dentro de sua área de competência.

**Parágrafo único.** A Secretaria responderá ao pedido de diretrizes no prazo máximo de 45 dias.

**Art. 12.** Com a emissão da certidão de diretrizes para a regularização, os legitimados para requerer a REURB apresentarão os projetos de regularização fundiária e urbanístico, dentro dos limites estabelecidos pelos Arts. 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/2017 e suas normas regulamentadoras, obedecendo os parâmetros fornecidos.

**Art. 13.** A SMPUH terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para classificar a modalidade de REURB a ser adotada, a partir do protocolo do projeto apresentado pelos legitimados.

**Art. 14.** Classificada a área objeto de intervenção como REURB-S, a SMPUH, juntamente com as áreas afins, desenvolverá os procedimentos administrativos necessários a perfeita regularização e urbanização, nos termos da legislação aplicável.

**Art. 15.** Nos casos classificados como de REURB-E, além das exigências legais estipuladas, mais as diretrizes estabelecidas a serem cumpridas, os legitimados deverão observar o princípio da compensação urbanística ambiental.

§ 1º. A compensação de que trata este artigo levará em conta a adequação ao lote mínimo estabelecido na legislação municipal, a taxa de ocupação e taxa de permeabilidade além disso as adequações do saneamento ambiental da lei específica da bacia hidrográfica.

§ 2º. Os critérios urbanístico-ambientais mencionados acima serão traduzidos em valores e bens a serem disponibilizados pelo empreendedor/legitimado conforme estabelecido na seção subsequente.

## Seção I

### Da Compensação Urbanística e Ambiental

**Art. 16.** As medidas de compensação consistem em:

**I** - doação ao Poder Público de terreno em área contígua ou não ao empreendimento, a ser onerado com restrição à ocupação, em que haja especial interesse para a preservação e conservação dos recursos naturais, ou nas áreas indicadas como de especial interesse de preservação pelo município;

**II** - criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN, prevista no Art. 14, inciso VII, da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, e de outras alternativas de criação e gestão privada, pública ou mista de novas áreas especialmente protegidas;

**III** - intervenção destinada ao abatimento de cargas poluidoras e recuperação ambiental;

**IV** - permissão da vinculação de áreas verdes vegetadas ao mesmo empreendimento, obra ou atividade, nos processos de regularização, desde que situadas dentro dos limites do Município de Suzano;



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

**V** - possibilidade de utilização ou vinculação dos terrenos ou glebas previstos no inciso IV deste artigo que apresentem excesso de área em relação à necessária para o respectivo empreendimento a outros empreendimentos, obras ou atividades, desde que sejam observados os parâmetros urbanísticos e ambientais estabelecidos nesta lei;

**VI** - pagamento em pecúnia, que serão vinculados às ações previstas nos incisos I a V deste artigo, na forma e valores a serem definidos em regulamento.

§ 1º. As medidas de compensação não são excludentes entre si e deverão ser executadas dentro dos limites da bacia hidrográfica no Município de Suzano.

§ 2º. As propostas de medidas de compensação serão analisadas pelo órgão regularizador municipal, na forma estabelecida nesta lei.

§ 3º. Devem ser priorizadas a adoção das medidas compensatórias previstas nos incisos I a V deste artigo.

§ 4º. No caso de não atendimento da taxa de permeabilidade, poderá ser admitida a compensação mediante implantação da alternativa tecnológica e locacional que permita a manutenção do coeficiente de infiltração correspondente à área permeável estabelecida para cada área de intervenção.

**Art. 17.** Para vinculação de área não contígua, a área equivalente à compensação vinculada ao empreendimento a ser regularizado, deverá ser demarcada por meio de levantamento planialtimétrico, devidamente descrita e gravada na matrícula do registro de imóveis, cabendo ao proprietário sua preservação e controle.

**Art. 18.** A SMPUH deverá considerar que as medidas de compensação propostas representem ganhos ambientais, de acordo com os objetivos e as diretrizes desta lei.

§ 1º. A critério da SMPUH, as responsabilidades previstas no *caput* deste artigo poderão ser compartilhadas com os beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, com base na análise dos seguintes aspectos:

**I** - os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores e pelo Poder Público; e,

**II** - o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

§ 2º. As medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental exigidas na forma deste capítulo deverão integrar termo de compromisso, firmado perante as autoridades responsáveis pela emissão da licença urbanístico-ambiental, a qual se garantirá força de título executivo extrajudicial.

**Art. 19.** As compensações aprovadas pelo órgão regularizador serão creditadas para o Fundo Municipal de Defesa do Meio Ambiente – FUMDEMA ou ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural – FUMDUR conforme a natureza da compensação.

## Seção II

### Da Certidão da Regularização Fundiária

**Art. 20.** A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

**I** - o nome do núcleo urbano regularizado;

**II** - a localização;

**III** - a modalidade da regularização;

**IV** - as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;

**V** - a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;

**VI** - a listagem com nomes dos ocupantes que adquiriram a unidade, a qualquer título, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação;

**VII** - o termo de compromisso para compensação ambiental, quando for o caso.

**Art. 21.** A necessidade de complementação das obras de drenagem de águas pluviais ou de distribuição de energia elétrica, ou ainda de expansão do serviço de limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos não impedem a expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), contanto que:

**I** - os lotes desprovidos da infraestrutura mencionada ou serviço não ultrapassem 10% (dez por cento) do total de lotes em regularização;

**II** - a realização das obras faltantes não implique em modificação do desenho do parcelamento.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

**Parágrafo único.** Nas hipóteses do *caput* deste artigo deverá constar do auto de regularização a apresentação do cronograma de realização das obras e a cláusula penal pela sua inexecução.

### Capítulo III

#### Regularização Fundiária em Áreas Públicas Municipais

**Art. 22.** Nos imóveis públicos municipais, passíveis de regularização fundiária nos termos da legislação, o Município de Suzano emitirá títulos de Concessão de Uso Especial de Moradia – CUEM ou Concessão do Direito Real de Uso para os ocupantes de modo a garantir seu direito a posse sobre o bem.

**Art. 23.** A SMPUH ficará responsável pela identificação da área, autuará o processo administrativo que será instruído com, no mínimo, os seguintes documentos:

**I** - diagnóstico jurídico-fundiário que indique a origem da área, os títulos de propriedade que a compõem, com as respectivas cópias, os confrontantes, quando for o caso, o tempo e características da posse, dentre outros;

**II** - planta com o fechamento do perímetro da área em regularização;

**III** - Levantamento planialtimétrico cadastral;

**IV** - cópia do instrumento legal de desafetação para os casos das áreas de uso comum do povo e especiais, passando-as para a classe de bem dominial;

**V** - diagnóstico urbanístico-ambiental que indique as áreas consolidáveis para fins de regularização fundiária, com informação das medidas mitigadoras a serem adotadas para a sua urbanização, se for o caso;

**VI** - planta do parcelamento com indicação das áreas consolidáveis e não consolidáveis do assentamento, dos lotes, quadras, sistema viário e demais áreas públicas;

**VII** - memorial descritivo da área e do parcelamento;

**VIII** - relatório de selagem e cadastramento dos moradores referenciado em planta.

§ 1º. A concessão de títulos de posse aos moradores independe da regularização fundiária e urbanística, podendo ser emitidos para efeito do que dispõe o artigo anterior.

§ 2º. Os beneficiários de títulos que vierem a ser rescindidos em razão da realização de obra pública deverão ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto da intervenção.

§ 3º. Caso não seja possível o atendimento nos termos do § 2º deste artigo, o beneficiário receberá indenização pelas benfeitorias realizadas na área objeto da intervenção a título de atendimento habitacional definitivo no âmbito das políticas públicas municipais de habitação.

**Art. 24.** A elaboração do projeto de regularização fundiária e do projeto urbanístico-ambiental, a realização das obras e, bem assim, a emissão do instrumento de legitimação fundiária ou legitimação de posse e seu consequente registro dependerá dos recursos orçamentários destinados em rubrica específica.

**Art. 25.** As áreas públicas municipais ocupadas irregularmente por população de baixa renda poderão ser incluídas dentro da REURB-S, desde que obedecidos os preceitos estabelecidos no Art. 180, inciso VII, da Constituição do Estado de São Paulo, e da Lei Orgânica do Município de Suzano, dispensadas as exigências previstas no inciso I do art. 17 da Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993.

**Parágrafo único.** Para o ato de desafetação de imóvel público, a SMPUH deverá formalizar o processo administrativo com a identificação da área e os requisitos do estabelecido nos incisos I e II do Art. 23 e memorial descritivo da área.

### Capítulo IV

#### Da Câmara de Mediação de Conflitos

**Art. 26.** Fica constituído, no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, o Grupo de Mediação de Conflitos que terá como incumbência assessorar, promover, acompanhar e sistematizar as ações de prevenção e mediação de conflitos relativos à política municipal de habitação de interesse social no município.

§ 1º. Ato do Executivo fará a composição deste Grupo com servidores de áreas afins.

§ 2º. Depois de instalado os membros nomeados formularão um regimento interno que terá a aprovação final do Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

**Art. 27.** O Grupo de Mediação de Conflitos terá como atribuições:

**I** - assessorar, planejar, coordenar, promover, monitorar e avaliar o conjunto dos processos participativos referentes à formulação ou revisão dos marcos regulatórios da política municipal de habitação de interesse social, considerando a regulamentação relativa às instâncias e instrumentos de participação popular e garantindo a manutenção de canais de comunicação permanentes com a sociedade;

**II** - levantar e sistematizar as demandas apresentadas pelas entidades, movimentos sociais e demais organizações da sociedade civil no que diz respeito à política municipal de habitação de interesse social, assim como monitorar os encaminhamentos adotados;

**III** - atuar em conjunto com outros órgãos municipais no acompanhamento e cumprimento das ações possessórias e reivindicatórias de modo a garantir o respeito às normas nacionais e internacionais que tratam das remoções de contingentes humanos;

**IV** - assessorar, promover, acompanhar e sistematizar as ações de prevenção e mediação de conflitos relativos à política municipal de habitação de interesse social e sua dimensão no âmbito o governo, no legislativo, judiciário e entre os particulares, fomentando a articulação entre as partes envolvidas;

**V** - envolver os órgãos que formulam e executam a política ambiental a fim de que possam auxiliar na construção de alternativas nas situações de conflito;

**VI** - propiciar a participação e a capacitação das comunidades envolvidas e dos movimentos sociais na organização da luta pela moradia nas negociações de conflitos fundiários com ameaça de violação aos direitos humanos;

**VII** - elaborar e difundir sistema integrado de monitoramento das situações de conflitos fundiários urbanos no território municipal, para subsidiar a formulação de políticas públicas e a ação do Município.

### Capítulo V

#### Arrecadação de Imóveis Abandonados

**Art. 28.** Nos termos do que dispõe os Arts. 109 e 110 da Lei Complementar Municipal nº 312/2017 (Plano Diretor), os imóveis urbanos privados, de proprietários que não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio, ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago, quando ocorrerem, de forma concomitante, as seguintes circunstâncias:

**I** - o imóvel estar abandonado;

**II** - o proprietário não ter mais interesse em mantê-lo em seu patrimônio;

**III** - não se encontrar na posse de outrem;

**IV** - estar o imóvel com débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

**Parágrafo único.** A intenção referida no *caput* deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por 05 (cinco) anos.

**Art. 29.** O procedimento para arrecadação de imóveis urbanos privados abandonados, nos termos do Art. 1.275, inciso III e 1.276, *caput*, e § 2º da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) dar-se-á conforme o disposto nesta Lei, aplicando-se nos casos omissos, as normas previstas no Código de Processo Civil que regulam a herança jacente, no que couber.

**Art. 30.** O procedimento para arrecadação de bens imóveis urbanos privados, terá início com a instauração do respectivo Processo Administrativo, mediante a elaboração de relatório de vistoria pormenorizado e acompanhado de fotos, o qual deverá conter ainda as seguintes informações:

**I** - localização do imóvel, com seu endereço completo e croqui a ser elaborado pelo setor de topografia;

**II** - registro do requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;

**III** - descrição do tipo de imóvel, ou seja, se imóvel para fins comerciais, residenciais ou outro de qualquer natureza;

**IV** - descrição detalhada do estado de abandono do imóvel quanto ao seu exterior;

**V** - informação se há indícios de que o imóvel se encontra ou não na posse do proprietário ou terceiras pessoas;



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

**VI** - constatação junto ao setor competente se o imóvel se encontra com o IPTU e eventuais outros tributos em aberto perante a Municipalidade, relativos ao imóvel, devidamente lançados, juntando-se a respectiva certidão positiva nos autos;

**VII** - termo declaratório dos confinantes, quando houver, acerca do estado do imóvel;

**VIII** - certidão de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis do bem.

§ 1º. O relatório de vistoria deverá ser elaborado pelo setor de fiscalização ou habitação.

§ 2º. Os imóveis enquadrados como em estado de abandono serão identificados e cadastrados pelo setor competente, constando nos respectivos cadastros informações sobre sua situação fiscal.

**Art. 31.** Após a elaboração do relatório de vistoria e abertura do processo respectivo, será realizada vistoria mensal do imóvel, em datas diversas, pelo período de 03 (três) meses, a fim de constatar o abandono e a inexistência de qualquer ato de posse sobre o bem.

**Parágrafo único.** Cada vistoria realizada deve ser registrada em relatório acompanhado de fotos do imóvel a fim de comprovar o estado de abandono em que este se encontra.

**Art. 32.** Cumpridas as diligências e sendo constatado que o imóvel se encontra em estado de abandono, inclusive em decorrência do Imposto Predial e Territorial (IPTU) em aberto, o Chefe do Poder Executivo decretará a arrecadação do bem imóvel, ficando este sob a guarda do Município.

**Art. 33.** O Decreto será publicado na imprensa oficial e/ou jornal de circulação local, bem como fixada sua cópia no átrio do Paço Municipal.

**Art. 34.** Publicado o Decreto, será remetida notificação ao proprietário, via postal, para que este tome ciência do procedimento arrecadatório e, querendo, apresente impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação.

**Parágrafo único.** A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação do imóvel.

**Art. 35.** Deverá ainda ser publicado edital informando aos eventuais interessados que o bem imóvel se encontra em estado de abandono, nos termos dos Arts. 1275, inciso III e 1276, *caput*, e parágrafo 2º do Código Civil, e que, conforme processo administrativo específico, fora realizada sua arrecadação pelo Poder Público Municipal.

**Parágrafo único.** O edital deverá ser publicado por 2 (duas) vezes na imprensa oficial e/ou jornal de circulação local, com intervalo de 10 (dez) dias entre cada publicação, fixando-se ainda uma cópia no próprio imóvel arrecadado em local visível.

**Art. 36.** A publicidade do ato oportunizará aos interessados o exercício do contraditório e da ampla defesa.

**Art. 37.** Passados 03 (três) anos da última publicação do edital na imprensa oficial e/ou jornal de circulação local, não sendo manifestada a intenção do proprietário em manter o imóvel em seu patrimônio, o que se dará através do pagamento dos tributos em aberto, além do ressarcimento de eventuais despesas realizadas pelo Poder Público, o imóvel passará à propriedade do Município de Suzano, passando a compor o seu patrimônio, na forma do Art. 1.276 do Código Civil.

**Parágrafo único.** Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o *caput*, fica assegurado ao Poder Executivo Municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

**Art. 38.** Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação adotar todos os atos que se fizerem necessários a fim de regularizar a propriedade do imóvel arrecadado ou do imóvel adjudicado em razão de herança declarada vacante por força de decisão judicial junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 39.** O imóvel que for incorporado ao patrimônio público do Município de Suzano em razão de arrecadação por abandono ou declaração de herança vacante deve ser utilizado diretamente pela Prefeitura para a implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social, regularização fundiária, provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas públicas, ou qualquer outra finalidade relacionada com os princípios e objetivos do plano diretor.

§ 1º. O imóvel arrecadado poderá ser objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.



# Prefeitura Municipal de Suzano

## Estado de São Paulo

§ 2º. Não sendo possível, por qualquer razão, a utilização do imóvel arrecadado em razão de abandono ou adjudicado em razão de herança declarada vacante para os usos mencionados no *caput*, a Prefeitura poderá aliená-lo e o valor arrecadado com essa alienação deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural

### Capítulo VI

#### Das Disposições Finais e Transitórias

**Art. 40.** As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não tiverem o parcelamento registrado, poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, conforme o previsto no Art. 69 e seus parágrafos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de junho de 2017, com suas alterações posteriores.

**Art. 41.** A presente Lei será aplicada aos processos de regularização fundiária em andamento, desde que não tenha sido emitido o auto de regularização ou certidão de regularização fundiária.

**Art. 42.** Os imóveis de propriedade do Município de Suzano objeto de REURB com processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidos, após autorização legislativa, diretamente aos seus ocupantes, respeitando os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 1º. A venda aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016, exigindo-se que o beneficiário seja regularmente inscrito e esteja em dia com suas obrigações para com a Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças.

§ 2º. A venda que trata este artigo somente poderá ser concedida para um imóvel residencial regularmente cadastrado em nome do beneficiário.

§ 3º. A venda direta de que trata este artigo deverá obedecer a Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ficando o Município de Suzano com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral.

§ 4º. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 5º. A regulamentação do disposto neste artigo será efetuada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças no prazo de 90 (noventa) dias contado da data de publicação desta Lei.

**Art. 43.** O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar esta Lei em razão de casos omissos, a qualquer tempo.

**Art. 44.** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

**Art. 45.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Lei Complementar Municipal nº 324, de 04 de dezembro de 2018 e demais disposições em contrário.

Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 21 de outubro de 2019, 70º da Emancipação Político-Administrativa.

**RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI**

Prefeito Municipal

**RENATO SWENSSON NETO**

Secretário Municipal dos Assuntos Jurídicos